

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

INTRODUCCIÓN

Tres rasgos que explican por qué la compraventa es de los contratos más estudiados:

- I. Es el contrato que más se celebra en la vida diaria, por ser el medio idóneo para adquirir bienes.
- II. Es el contrato traslativo de dominio por excelencia, origen del principio de que el mero acuerdo de voluntades puede transmitir un derecho real sin entrega material.
- III. Es un contrato "tipo", cuya regulación sirve de modelo para otros contratos traslativos de dominio o para suplir vacíos en su regulación.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

A) DERECHO ROMANO.-+

La compraventa **emptio venditio** era un contrato consensual: obligaba al vendedor a transmitir la pacífica posesión del bien **habere licere** y al comprador a pagar el precio. No tenía efectos traslativos de dominio -el comprador no adquiría la propiedad sobre la **merx**-, pero por ser un contrato de buena fe el vendedor debía actuar para que el comprador llegara a adquirir la propiedad. Entregada la mercancía, el vendedor respondía de la evicción; al inicio solo por pacto expreso **stipulatio habere licere**, y en época clásica mediante la acción **empti**.

B) CÓDIGO NAPOLEÓN.

Convirtió la compraventa de un contrato meramente obligacional a uno traslativo de dominio:

Art. 117. - La propiedad de los bienes se adquiere y se transmite por herencia, por donación entre vivos o testamentaria y por efecto de las obligaciones.

Art. 1138. - La obligación de entregar la cosa es perfecta por el solo consentimiento de las partes contratantes. Hace que el acreedor propietario, y pone a riesgo suyo la cosa desde el instante en que debió entregársele, aun cuando no se haya

verificado la tradición, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela; en cuyo caso queda la cosa por cuenta y riesgo de este último.

Art. 1582. - *La venta es un pacto por el cual uno se obliga a entregar una cosa, y otro a pagarla. Puede hacerse por acta pública o por acta privada.*

Art. 1583. - *Queda perfecta (la venta) entre las partes, y el comprador adquiere la propiedad con respecto al vendedor, desde que se convinieron en la cosa y en el precio, aunque ni la cosa se haya entregado ni se haya pagado el precio.*

La doctrina francesa, a diferencia del derecho romano, afirma que el contrato de compraventa en las leyes francesas no solo produce obligaciones, sino que también transmite la propiedad "vender es enajenar".

C) CÓDIGO CIVIL DE 1884.

Confirmó el criterio del Código francés:

Art. 2811. - *La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.*

Art. 2818. - *La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.*

Art. 2822. - *Desde el momento en que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1416 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho a exigir del otro el cumplimiento del contrato.*

El legislador de 1884 añadió la posibilidad de que la obligación del vendedor consistiera en transmitir un derecho a cambio de precio, introduciendo así la compraventa de derechos.

CONCEPTO LEGAL

Art. 2248. - *Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.*

Se menciona que, según el maestro Sánchez Medal, el legislador se inspiró también en el Código Civil Argentino:

Art. 1323. - *Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.*

El autor sostiene que la definición legal mexicana resulta de una síntesis entre el Código de 1884 y la legislación argentina, y critica que el legislador definiera la compraventa como un "hecho" en vez de como un contrato.

De la definición legal se analizan tres elementos:

A) EFECTO TRASLATIVO DE DOMINIO.

El autor argumenta que, aunque la redacción del artículo 2248 parece describir un contrato puramente obligacional, la compraventa conserva esencia traslativa de dominio, lo que se aprecia interpretándola junto con:

Art. 2249. - *Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.*

Concluye que la compraventa es esencialmente traslativa de dominio, y que el hecho de que la transmisión del derecho real pueda diferirse en el tiempo (como en la compraventa con reserva de dominio, la de géneros, la sujeta a plazo o condición, la de documentos civiles al portador, la de cosa futura o la de cosa alternativa) no le quita ese carácter.

B) PRECIO CIERTO Y EN DINERO.

El precio es la contraprestación en un contrato oneroso; el legislador de 1928 siguió al Código de 1884 exigiendo que sea "cierto y en dinero". El autor considera innecesaria la exigencia de "certeza" (aplicable a cualquier contrato) y cita:

Art. 1825. - *La cosa objeto del contrato debe:*

- 1o. Existir en la naturaleza.*
- 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.*
- 3o. Estar en el comercio.*

Concluye que el único requisito relevante para el precio es que consista en una suma de dinero, entendido como unidad monetaria de curso legal.

C) COMPRAVENTA DE DERECHOS.

El autor niega que los derechos de crédito puedan ser objeto de compraventa (se transmiten por cesión de derechos, no por venta) y sostiene que solo los derechos reales pueden serlo, proponiendo como definición doctrinal: "Contrato por el que una parte transmite a otra un derecho real a cambio de un precio en dinero".

ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ

A) ELEMENTOS ESENCIALES

a) Consentimiento — Remitido a la Teoría General de las Obligaciones.

b) Objeto — El contrato de compraventa tiene un objeto doble:

El primero consiste en el derecho real que el vendedor transmite y el precio en dinero que el comprador se obliga a pagar.

El segundo objeto -el precio en dinero- aparentemente sólo presenta reglas especiales en cuanto a su determinación.

Las partes válidamente pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinado o el que fije un tercero.

Art. 2251. - *Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero.*

Art. 2252. - *Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo.*

Art. 2254. - *El señalamiento del precio no puede dejarse al árbitro de uno de los contratantes.*

Art. 2253. - *Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.*

B) ELEMENTOS DE VALIDEZ

A) CAPACIDAD DE EJERCICIO.

El texto repasa el capítulo "De los que pueden vender y comprar" y sus limitantes:

- *Extranjeros: Art. 2274.* - Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.
- *Personas con intervención en juicio: Art. 2276.* - Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.
- *Art. 2277.* - Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.
- *Hijos sujetos a patria potestad: Art. 2278.* - Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428.
- *Copropietarios: Art. 2279.* - Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974.
- *Administradores o encargados de la venta de bienes ajenos: Art. 2280.* - No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:
 - I. Los tutores y curadores;
 - II. Los mandatarios;
 - III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
 - IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
 - V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;
 - VI. Los empleados públicos.

- *Peritos y corredores: Art. 2281.* - Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Sanción: **Art. 2282.** - Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

El autor concluye que este capítulo debería derogarse, pues sus disposiciones ya están (o deberían estar) reguladas en otros ordenamientos o títulos, y distingue entre:

- *Requisitos de capacidad de ejercicio:* se rigen por las disposiciones generales del Código Civil.
- *Legitimación:* el comprador está legitimado salvo prohibición legal; el vendedor tiene legitimación ordinaria si es el titular del derecho real, o extraordinaria si actúa por autorización (mandatario, representantes de menores e incapaces, albacea, órgano jurisdiccional, síndico).

Consecuencias de la falta de legitimación — venta de cosa ajena.

El texto recorre su evolución:

- Derecho Romano: la venta de cosa ajena era válida (la compraventa solo tenía efectos obligacionales).
- Código Napoleón: **Art. 1599.** - Es nula la venta de cosa ajena: puede dar lugar a la repetición de daños e intereses cuando el comprador ignoraba que la cosa era ajena.
- **Art. 2830.** - Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo.
- **Art. 2831.** - La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe.
- **Art. 2832.** - En el caso del artículo que precede, el contrato quedará revalidado, y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción o la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.
- **Art. 2270.** - La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

- **Art. 2271.** - El contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

El autor examina cuatro teorías sobre la venta de cosa ajena y las va descartando una a una hasta llegar a la que considera correcta:

1. **Es válida** (tesis de Sánchez Medal, con tres argumentos que el autor refuta uno por uno): el autor concluye que ninguno de los tres argumentos demuestra la validez.
2. **Nulidad relativa:** refutada porque confunde "convalidación" (depende de la voluntad de las partes) con "revalidación" (efecto legal automático).
3. **Nulidad absoluta:** refutada porque parte de una petición de principio, dando por hecho que hubo compraventa cuando eso es justo lo que está en discusión.
4. **No es compraventa** (postura que el autor adopta): al faltar legitimación del vendedor no se satisface uno de los objetos del contrato (la transmisión del derecho real), por lo que, con base en:

Art. 1793. - Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Art. 1794. - Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Art. 2224. - El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Lo celebrado no puede llamarse compraventa (aunque puede ser otro contrato válido).

DOBLE VENTA.

Reglas de prelación:

Art. 2264. - Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente.

Art. 2265. - Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.

Art. 2266. - Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

B) FORMA.

La primera distinción que debemos hacer respecto de este requisito de validez es si los derechos reales objeto del contrato recaen sobre bienes muebles o sobre bienes inmuebles.

En el primer caso -si recaen sobre bienes muebles- se confirma la regla general establecida en la Teoría General de las Obligaciones, ya que no se exige que los contratantes cumplan con formalidad alguna.

Art. 2316. - El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Art. 2317. - Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad..

2. ESCRITURA PÚBLICA

Se exige esta formalidad cuando el valor de avalúo del inmueble sobre el que se ejercen los derechos reales objeto del contrato excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal al momento de la operación.

Art. 2320. - Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento

de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

3. Anotación en el certificado de inscripción de propiedad:

4.

Art. 2321. - Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

Reglas comunes:

Art. 2318. - Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834.

Art. 2322. - La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este código.

Art. 2319. - De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

El autor considera que varias de estas disposiciones son reiterativas o están en desuso y deberían derogarse.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A) OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

En ningún caso el vendedor está obligado a transmitir los derechos reales, porque esa transmisión es efecto automático de la compraventa (por su esencia traslativa de dominio), no una obligación. Distingue el caso de bienes presentes determinados (la transmisión es inmediata al perfeccionarse el contrato) del de bienes futuros o indeterminados (el vendedor se obliga a procurar la existencia del bien o a posibilitar su determinación y notificarla, pero no a "transmitir").

Las obligaciones que sí reconoce a cargo del vendedor:

1) Entregar el bien.

Art. 2283. - El vendedor está obligado: I. A entregar al comprador la cosa vendida; La compraventa no es el único contrato que produce la obligación de entregar un bien, por lo que, a fin de uniformar el régimen normativo aplicable a esta obligación, todas las disposiciones relativas a ella debieron quedar reservadas a la Teoría General de las Obligaciones.

Tipos de entrega:

Debemos señalar que los tipos de entrega regulados por dicho ordenamiento no son los únicos que pueden llegar a existir, ya que las partes se encuentran facultadas para convenir supuestos distintos a los previstos.

La Ley distingue entre entrega real, jurídica y virtual. A la primera la regula como sigue:

Art. 2284. - La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho...

Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de depositario.

TIEMPO DE LA ENTREGA:

El momento en que los bienes deben ser entregados se determina en primer término por la voluntad de las partes. De convenirse que el vendedor haya de entregarlos antes de recibir el precio, puede negarse a cumplir si descubre la insolvencia del

comprador y existe un riesgo inminente de que no reciba el precio, salvo que el último otorgue garantía.

Art. 2287. - Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido.

Art. 2286. - El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.

Art. 2295. - Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

LUGAR DE LA ENTREGA:

Art. 2291. - La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió.

Objeto de la entrega:

Es objeto de la entrega el bien sobre el que recaen los derechos reales objeto del contrato, en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el mismo.

Art. 2288. - El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Art. 2289. - Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.

Gastos de entrega:

Entendemos por gastos de entrega todas las erogaciones hechas con motivo de la transmisión material de un bien. En materia de compraventa, el legislador distinguió innecesariamente entre gastos de entrega y de transporte.

Art 2285. - Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación, de cargo del comprador, salvo convenio en contrario.

2) Conservar el bien

Durante el periodo comprendido entre la celebración de la compraventa y la entrega del bien, el vendedor está obligado a conservarlo. Comúnmente se fundamenta la existencia de esta obligación en las siguientes disposiciones:

Art. 2292. - Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave.

3) Responder en caso de evicción y de vicios ocultos:

La obligación de prestar el saneamiento para el caso de evicción no es exclusiva del vendedor, ya que es una necesidad que tiene todo el que sin éxito pretende enajenar. Prestar el saneamiento para el caso de vicios ocultos tampoco es una obligación imputable únicamente al vendedor, ya que corresponde a todo el que transmite un derecho sobre un bien en virtud de un contrato conmutativo. Sin embargo, el Código Civil para el Distrito Federal reitera que estas obligaciones son a cargo del vendedor:

Art. 2283. - El vendedor está obligado:

I. ...;

II. A garantizar las calidades de las cosas;

III. A prestar la evicción.

Estas obligaciones ya no son exclusivas de la compraventa, pues hoy están reguladas en la Teoría General de las Obligaciones, por lo que estas fracciones deberían derogarse.

4) Pagar por mitad los gastos de escrituración:

Esta obligación sólo resulta cuando el contrato de compraventa debe constar en escritura pública, y sólo respecto de las cantidades requeridas para la elaboración de la misma. Los gastos de registro y el pago de los impuestos causados no son obligaciones producidas por el contrato; los primeros son un requisito impuesto por la Ley a efecto de inscribir el acto y con ello alcanzar su oponibilidad frente a terceros, los segundos devienen de la actualización de los supuestos previstos en las normas fiscales.

En la práctica, suele ser el comprador quien asume en su totalidad los gastos de escrituración.

Art. 2263. - Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

B) OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

1) Pagar el precio.

El pago del precio es la obligación esencial del comprador.

Art. 2293. - El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Modo de pago:

Las partes pueden convenir que la obligación de pagar el precio sea cumplida en una sola exhibición o en varias de ellas. Si fueren omisas al respecto, la Ley ordena el pago total del precio en un solo evento.

Art. 2255. - El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude.

Tiempo del pago:

El precio debe pagarse al momento acordado. De convenirse que el comprador reciba el bien con anterioridad al pago, es aplicable la siguiente disposición:

Art. 2299. - Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario.

Art. 2294. - Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Lugar del pago:

El lugar en que debe pagarse el precio es el que fijen los contratantes de común acuerdo. A falta de pacto, el artículo 2294 antes transcrito ordena que el pago se haga en el "lugar en que se entregue la cosa", reiterando lo ya previsto por la Teoría General de las Obligaciones.

Intereses:

El Código Civil determina los supuestos por los que el comprador puede quedar obligado al pago de intereses sobre el precio de la siguiente manera:

Art. 2296. - El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

- I. Si así se hubiere convenido;
- II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;
- III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105.

Art. 2297. - En las ventas a plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.

El autor señala que este artículo se contradice con la fracción II del 2296, y propone, con apoyo en:

Art. 20. - Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados.

que el comprador sí debe intereses en las ventas a plazo si el bien produce frutos, salvo pacto en contrario.

Art. 2298. - Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

Sobre la obligación de recibir el bien:

Art. 2292. - Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave.

3) Pagar por mitad los gastos de escrituración

Respecto a esta obligación nos remitimos a lo ya expuesto en el apartado relativo a las obligaciones del vendedor.

MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

A) ANTECEDENTES.

- En el Derecho Romano se conocieron algunas de las modalidades de la compraventa. El contrato se sujetaba a alguna modalidad en virtud de cláusulas accesorias al mismo.

- Eran cinco las cláusulas que daban origen a las modalidades:
- • **Lex commissoria**: Este pacto facultaba al vendedor a tener por no celebrada la compraventa si el comprador no pagaba el precio en el tiempo acordado.
- • **In diem additio**: Esta cláusula, establecida también en favor del vendedor, lo facultaba a resolver el contrato si dentro del plazo fijado se presentaba alguna persona dispuesta a mejorar las condiciones ofrecidas por el comprador, quien a su vez tenía derecho a ser preferido si igualaba el nuevo ofrecimiento, a fin de que el contrato quedare firme.
- • **Pactum displicentiae**: En virtud del pacto de displicencia, se facultaba al comprador a resolver el contrato si la "cosa" adquirida no resultaba de su agrado dentro del plazo fijado, o bien, a tener por no celebrada la compraventa si celebrada esta con anterioridad a la entrega del bien, una vez recibido este no le resultare de utilidad.
- • **Pactum de retrovendendo**: Permitía al vendedor recuperar la "cosa" si dentro del tiempo convenido restituía el precio al comprador.
- • **Pactum de retroemendo**: En virtud del pacto de **retroemendo** el comprador podía obligar al vendedor a adquirir la "cosa" vendida dentro de cierto tiempo y por el mismo precio.
- El Código Napoleón, en el título que normaba a la compraventa, incluyó disposiciones que regulaban algunas de las modalidades a que podía sujetarse este contrato, como lo son:
 - - **Compraventa ad mensuram**: Supeditaba los efectos de las compraventas sobre derechos reales que se ejercen respecto de bienes que se venden por peso, número o medida, a que los mismos fueran pesados, contados o medidos.
 - - Compraventa por acervo: Generaba inmediatamente los efectos del contrato cuando éste tenía por objeto derechos reales sobre bienes que se acostumbran pesar, contar o medir, aún que no se hubieran pesado, contado o medido los mismos, en razón de su enajenación conjunta dentro de un contenedor determinado.
 - - **Compraventa ad gustum**: Supeditaba la existencia de la compraventa sobre derechos reales que se ejercen respecto de bienes que se acostumbran gustar, a que éstos fueran gustados y aprobados por el comprador.
 - - Compraventa a prueba: Sujetaba la compraventa a la condición suspensiva de que los bienes materia del contrato fueran de utilidad para el comprador.
 - — **Compraventa ad corpus**: Centraba la individualización de los bienes materia del contrato en rasgos distintos a su medida, por lo que los excesos o faltas menores en la misma no acarreaban responsabilidad para el vendedor.

- — Compraventa con pacto de retroventa: Facultaba al vendedor a readquirir el bien vendido devolviendo al comprador el precio principal, así como los gastos útiles y necesarios que hubiere hecho en el mismo.

B) MODALIDADES PREVISTAS EN EL CÓDIGO CIVIL

El Código Civil regula sólo algunas de las modalidades de la compraventa, sin que debamos entender que éstas sean las únicas posibles, ya que la voluntad de los contratantes puede dar origen a un sinnúmero de ellas.

Modalidades previstas fuera del capítulo “De algunas modalidades del contrato de compraventa”.

1) Compraventa *ad gustum*:

Art. 1587.- Con respecto al vino, al aceite y a otras cosas que suelen gustarse antes de comprarlas, no existe venta hasta que el comprador no les haya gustado y aprobado.

Art. 2257. - Las compras de cosas que se acostumbra a gustar, pesar o medir no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

El código Napoleón daba un tratamiento distinto a una y otra modalidad, regulándolas en disposiciones independientes y atribuyendo efectos particulares a cada una. El Código Civil recogió la normativa del Código Civil de 1884, que regulaba ambas modalidades en un mismo artículo.

2) Compraventa *ad mensuram*:

misma base legal (Art. 2257). A diferencia de la ***ad gustum***, aquí sí admite que el contrato existe desde el acuerdo de voluntades, pero el efecto traslativo se difiere hasta que se pesen o midan los bienes. Sí la considera una verdadera modalidad.

3) Compraventa por acervo:

Art. 2259. - Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba.

Art. 2260. - Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista.

Art. 2290. - Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

4) Compraventa ad corpus:

En la práctica la compraventa sujeta a esta modalidad tiene por objeto derechos reales que se ejercen sobre bienes inmuebles individualizados sólo por su ubicación y no por sus dimensiones, lo que tiene como consecuencia que no se responsabilice al vendedor por cualquier exceso o falta en las mismas.

Art. 2261. - Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

5) Compraventa sobre muestras:

En ocasiones las partes conocen de antemano las características de los bienes que habrán de ser materia del contrato, en cuyo caso será suficiente exhibir una parte alícuota de éstos para celebrar la compraventa, determinándose su calidad en función de la muestra exhibida

Art. 2258. - Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras. En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

6) Compraventa de cosa litigiosa:

En doctrina se conoce la "venta de cosa litigiosa" como el contrato por el que una parte transmite determinados derechos litigiosos de los que es titular a cambio de un precio en dinero. El Código Civil autoriza la celebración de dicho contrato en los términos siguientes:

Art. 2272. - La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando, además, sujeto a las penas respectivas.

El Código Napoleón distinguió entre la cesión de un derecho litigioso y la venta de cosa litigiosa. El legislador de 1884 reguló ambas instituciones en un mismo artículo, sin atribuir consecuencias particulares a cada una.

Modalidades previstas dentro del capítulo "De algunas modalidades del contrato de compraventa"

1) Compraventa con cláusula de no vender:

El Código Civil de 1928 introdujo la regulación del pacto de no vender en los términos siguientes:

Art. 2301. - Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

2) Retroventa:

Art. 2901. - Se llama retroventa la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.

Se permitía la retroventa siempre que la compraventa tuviere por objeto derechos reales sobre bienes inmuebles y los efectos de dicho pacto no se extendieran por más de cinco años desde la celebración del contrato. El vendedor que reembolsaba al comprador las cantidades señaladas por la Ley podía demandar la entrega del bien, aunque se encontrare en poder de un tercero.

Actualmente la retroventa no es una modalidad del contrato, sino una prohibición que el Código Civil establece en materia de compraventa y promesa de compraventa.

Art. 2302. - Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes.

3) Compraventa con cláusula preferencial:

El Código Civil regula la posibilidad de que las partes acuerden que el vendedor sea preferido para adquirir el derecho real transmitido si es que el comprador decidiera venderlo.

Art. 2303. - Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.

Art. 2304. - El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

Art. 2305. - Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

Art. 2306. - Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

Art. 2307. - Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho el día, hora y el lugar en que se verificará el remate.

Art. 2308. - El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute.

4) Compraventa de cosa futura:

Es un contrato de compraventa que tiene por objeto derechos reales sobre bienes futuros y cuyos efectos se encuentran sujetos a la condición suspensiva de que dichos bienes lleguen a existir. Cumplida la condición nacen los efectos del contrato y opera el efecto traslativo de dominio. Si la condición no se cumple -por hechos no imputables a alguna de las partes- los derechos y obligaciones que de ordinario genera la compraventa no nacerán y el contrato quedará frustrado.

La compraventa de cosa futura es una modalidad de la compraventa debido al régimen especial al que se encuentran sujetos la totalidad de los efectos del contrato.

Art. 1826. - Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento.

Art. 2792. - Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El

vendedor tiene derecho al precio, aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

- **Compraventa de cosa esperada:** También es un contrato de compraventa que tiene por objeto derechos reales sobre bienes futuros, con la particularidad de que el vendedor asume la obligación de elaborar dichos bienes. La totalidad de los efectos del contrato se subordinan al cumplimiento de esta obligación, cuyo régimen normativo es el relativo a las obligaciones de hacer. Si los bienes materia del contrato no llegan a existir por causas imputables al vendedor, el comprador podrá demandar la rescisión del contrato o exigir su ejecución forzosa más una indemnización en ambos casos.

La compraventa de cosa esperada es una modalidad de la compraventa en razón de la obligación previa y adicional que asume el vendedor, de cuyo cumplimiento dependen los demás efectos del contrato.

— **Compra de esperanza:** Es un contrato aleatorio por el que una parte se obliga a pagar un precio en dinero a cambio de la expectativa de adquirir determinados frutos o productos que no existen al momento de celebrarse. La Ley define la compra de esperanza de la siguiente manera:

Art. 2792. - Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio, aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

La compra de esperanza no es compraventa ni una modalidad de la misma, ya que su objeto no es la transmisión de derechos reales, sino la expectativa de adquirirlos.

El Código Civil prevé lo siguiente dentro del capítulo relativo a las modalidades de la compraventa:

Art. 2309. - Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza.

5) Compraventa en abonos

La compraventa en abonos tiene lugar cuando el precio debe pagarse en dos o más exhibiciones diferidas en el tiempo.

Art. 2310. - La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

- I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.
- II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.
- III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

Si se trata de inmuebles, la rescisión del contrato por falta de pago de uno o varios abonos producirá efectos contra tercero si la cláusula respectiva se inscribió en el Registro Público de la Propiedad. Este supuesto ya lo prevé la Teoría General de las Obligaciones.

Respecto a los bienes muebles, la Ley distingue entre los que son susceptibles de identificarse indubitablemente de los que no.

Art. 2300. - La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951.

Efectos entre las partes, el Código Civil determina lo siguiente:

Art. 2311. - Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

6) Compraventa con reserva de dominio

Es una modalidad de la compraventa consistente en que la transmisión de los derechos reales se sujeta a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio.

Art. 2312. - Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. Cuando los bienes

vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

Art. 2313. - El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

El artículo transcrito deja la interrogante de si puede o no ser enajenado el derecho de propiedad sobre el bien materia del contrato. En términos de la disposición citada, el vendedor no puede hacerlo ya que la Ley se lo prohíbe; por otro lado, el comprador tampoco puede enajenar debido a que carece de legitimación para ello. Ante estos planteamientos cabría cuestionar si el bien cuya propiedad se reserva el vendedor es inalienable.

De rescindirse el contrato, los efectos entre las partes quedan sujetos a lo previsto en materia de compraventa en abonos para el caso en que el bien materia del acto hubiere sido entregado al comprador:

Art. 2314. - Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

Art. 2315. - En la venta de que habla el artículo 2312, mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma.

VENTAS JUDICIALES

La primera afirmación que debemos hacer es que la Ley no determina lo que debemos entender por venta judicial, por lo que el significado de dicho concepto debe ser elaborado por la doctrina.

Art. 2926.- Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por...

El Código Civil vigente reglamenta dichas ventas de la misma manera que su antecesor:

Art. 2323. - Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

En doctrina la mayoría de los autores aplican las disposiciones de la compraventa a los remates judiciales, fundamentándose en lo dispuesto por el artículo transcrito. El legislador intentó usar como sinónimos los vocablos "almoneda", "subasta" y "remate", cuando sólo los dos primeros lo son.

— Compraventa celebrada con autorización judicial: Es un contrato de compraventa en el que el órgano jurisdiccional interviene para el sólo efecto de aprobar su celebración, en razón del posible abuso que pudiere sufrir alguna de las partes.

— Compraventa celebrada en ejecución de un contrato de promesa de compraventa: Es un contrato de compraventa en el que el Juez se sustituye en la voluntad del promitente que, después de haber sido requerido, se niega a celebrar el contrato definitivo. No se le aplica el régimen previsto en el capítulo "De las ventas judiciales", ya que la Ley la omite al referirse exclusivamente a "las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos".

— Compraventa celebrada en almoneda o subasta pública: Es un contrato de compraventa en el que el precio se determina por medio de las pujas que varios postores realizan ante el órgano jurisdiccional. La compraventa en almoneda o subasta pública puede ser voluntaria o necesaria; en el primer caso —la compraventa voluntaria— el órgano jurisdiccional sólo interviene a efecto de determinar el precio en que habrá de celebrarse el contrato; en el segundo supuesto —la compraventa necesaria— el Juez interviene tanto para sustituirse en la voluntad de quien no desea celebrar el contrato como para determinar el precio que será objeto del mismo.

— Remate Judicial: Es un acto procesal orientado a realizar el valor de los bienes del deudor moroso a fin de satisfacer el importe de los daños y perjuicios sufridos por su acreedor.

Art. 2324. - No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el juez, secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Art. 2325. - Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

Art. 2326. - En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos.

REPRESENTACIÓN

A) El vendedor es el representado.

- Persona física: El representante necesita poder general para actos de dominio, o poder especial para el acto.
- Persona moral: Si la compraventa está dentro del objeto social, basta poder general para actos de administración o poder especial; si no está dentro del objeto social, se requiere poder general para actos de dominio o poder especial.

B) El comprador es el representado.

Es aplicable el mismo régimen que expusimos respecto del vendedor.

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de compraventa siempre es bilateral, oneroso y conmutativo. Doctrinalmente puede clasificarse de distintas maneras según, entre otros factores, la naturaleza de los bienes o si está o no sujeto a una modalidad.